

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Ejdern i Göteborg
Org nr 769627-5473

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

C

Styrelsen för Brf Ejdem i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Ejdem i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-06 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Olskroken 15:6 i Göteborgskommun vilken förvärvades 2014-11-07. Fastigheten består av ett flerbostadshus med nybyggnadsår 1929 och värdeår 1984. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 817 kvm och fördelat på 42 lägenheter. Av dessa lägenheter är 35 upplåtna med bostadsrätt och 7 med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok
30	8	4

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärde 2019:

Anskaffningsvärde byggnad	8 031 082 kr
Anskaffningsvärde mark	6 058 536 kr
Taxeringsvärde byggnad	20 800 000 kr
Taxeringsvärde mark	25 000 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	45 800 000 kr
Lokaler	0 kr

SE

n

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Avgifterna kommer höjas med 15 % från och med 2020-01-01.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsavgift om 1 377 kronor per lägenhet. Föreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Antalet kvarvarande lägenheter är 7 st vilket kan ses som en tillgång för föreningens ekonomi i framtiden.

Den ekonomiska ställningen framgår i övrigt av bifogade resultat- och balansräkning samt noter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 380	1 383	1 398	1 265
Resultat efter finansiella poster	-4 880	-338	-1 185	-12 374
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	715	688	696	620
Lån/kvm bostadsrättsyta	18 623	14 324	14 993	14 421
Elkostnader/kvm totalyta	15	21	12	30
Vattenkostnader/kvm totalyta	34	34	47	24
Värmekostnad/kvm totalyta	105	115	115	127
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg

Su

2

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 624 005			33 624 005
Upplåtelseavgifter	2 612 673			2 612 673
Fond för yttre underhåll	368 200	137 400		505 600
Summa bundet eget kapital	36 604 878	137 400		36 742 278
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-40 816 940	-137 400	-337 796	-41 292 136
Årets resultat	-337 796	-4 879 633	337 796	-4 879 633
Summa fritt eget kapital	-41 154 736	-5 017 033	0	-46 171 769
Summa eget kapital	-4 549 858	-4 879 633	0	-9 429 491

Fond för yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	368 200	272 800
Årets avsättning enligt stadgar	137 400	95 400
Summa vid årets slut	505 600	368 200

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-41 154 736
Årets resultat före förändring av yttre fond	-4 879 633
Årets avsättning till yttre fond	-137 400
Summa	-46 171 769

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämmen

Balanseras i ny räkning	-46 171 769
Summa	-46 171 769

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

SM
W

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 380 047	1 383 222
Övriga rörelseintäkter		0	63 197
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 380 047	1 446 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-856 088	-686 775
Underhållskostnader	4	-4 807 838	-511 067
Övriga externa kostnader	5	-213 454	-173 143
Personalkostnader	6	-61 110	-71 678
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-100 388	-100 388
Summa rörelsekostnader		-6 038 878	-1 543 051
Rörelseresultat		-4 658 831	-96 632
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 802	-241 164
Summa finansiella poster		-220 802	-241 164
Resultat efter finansiella poster		-4 879 633	-337 796
Resultat före skatt		-4 879 633	-337 796
Årets resultat		-4 879 633	-337 796

84

w

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	13 572 899	13 673 287
Summa materiella anläggningstillgångar		13 572 899	13 673 287
Summa anläggningstillgångar		13 572 899	13 673 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	56 161	431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	65 869	61 539
Summa kortfristiga fordringar		122 030	61 970
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	6 199 888	4 245 186
Summa kassa och bank		6 199 888	4 245 186
Summa omsättningstillgångar		6 321 918	4 307 156
Summa tillgångar		19 894 817	17 980 443

SM

N

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 624 005	33 624 005
Upplåtelseavgifter		2 612 673	2 612 673
Fond för yttre underhåll		505 600	368 200
Summa bundet eget kapital		36 742 278	36 604 878
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-41 292 136	-40 816 940
Årets resultat		-4 879 633	-337 796
Summa fritt eget kapital		-46 171 769	-41 154 736
Summa eget kapital		-9 429 491	-4 549 858
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	28 520 000	21 900 000
Summa långfristiga skulder		28 520 000	21 900 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		160 000	160 000
Leverantörsskulder		201 385	135 356
Skatteskulder		113 988	111 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	328 935	223 561
Summa kortfristiga skulder		804 308	630 301
Summa eget kapital och skulder		19 894 817	17 980 443

SK
w

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 879 633	-337 796
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		100 388	100 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-4 779 245	-237 408
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-60 060	-1 662
Förändring av leverantörsskulder		66 028	-207 277
Förändring av kortfristiga skulder		107 980	-12 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 665 297	-458 987
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-160 000	-160 000
Nya lån		6 780 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 620 000	-160 000
Årets kassaflöde		1 954 703	-618 987
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 245 186	2 614 173
Såld lägenhet		0	2 250 000
Likvida medel vid årets slut		6 199 888	4 245 186

SU

N

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 80 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 100 480	1 059 565
Hysesintäkter bostäder	279 567	323 657
Summa	1 380 047	1 383 222

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	144 719	150 464
Reparationer	71 742	30 908
Ej	26 989	37 796
Uppvärmning	191 590	209 780
Vatten	61 900	61 716
Sophämtning	40 893	36 937
Fastighetsförsäkringar	40 607	33 816
Kabel-TV	34 132	33 407
Övriga driftskostnader	243 516	91 951
Summa	856 088	686 775

SM N

Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll invändigt	0	104 079
Fastighetsförb. enl åtgärdsförslag		406 988
Underhåll utvändigt	4 807 838	0
Summa	4 807 838	511 067

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsavgift	57 834	56 154
Konsultarvoden	3 750	28 681
Serviceavgifter till branschorganisationer	1 440	11 950
Bankkostnader	141 139	4 658
Juridiska åtgärder	3 881	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 410	0
Konstnader inför upplåtelse	0	71 700
Summa	213 454	173 143

Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	46 500	44 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	14 610	27 178
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	61 110	71 678

Föreningen har ingen anställd personal

SU
N

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Byggnader och ombyggnader	100 388	100 388
Summa	100 388	100 388

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 089 618	14 089 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 089 618	14 089 618
Ingående avskrivningar	-416 331	-315 943
Arets avskrivningar	-100 388	-100 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-516 719	-416 331
Utgående redovisat värde	13 572 899	13 673 287
Bokfört värde mark	6 058 536	6 058 536

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	56 161	431
Summa	56 161	431

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 360	36 894
Förutbetald Kabel-TV	8 741	8 532
Övriga förutbetalda kostnader	16 768	16 113
Summa	65 869	61 539

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	6 199 888	4 245 186
Summa	6 199 888	4 245 186

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	0,912	3 mdr	3 600 000	3 680 000
Swedbank	0,912	3 mdr	3 600 000	3 680 000
Swedbank	0,912	3 mdr	6 500 000	6 500 000
Swedbank	0,912	3 mdr	6 500 000	6 500 000
Swedbank	0,912	3 mdr	1 700 000	1 700 000
Swedbank	0,796	3 mdr	3 390 000	
Swedbank	0,796	3 mdr	3 390 000	
Avaår nästa års amortering			-160 000	-160 000
Summa			28 520 000	21 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			160 000	160 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	50 285	34 860
Löner och sociala avgifter	187 984	126 874
El	6 314	2 184
Värme	25 467	29 429
Vatten	5 300	1 900
Sophämtning	3 000	1 300
Fastighetsskötsel	5 765	0
Räntekostnader	44 800	27 014
Summa	328 935	223 561

Not 14 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	22 380 000	22 380 000
Summa ställda säkerheter	22 380 000	22 380 000

Göteborg den 14/5-2020



Per Siölander
Ordförande



Joakim Hansson
Ledamot

Ted Skoglund
Ledamot



Simon Klaar
Ledamot

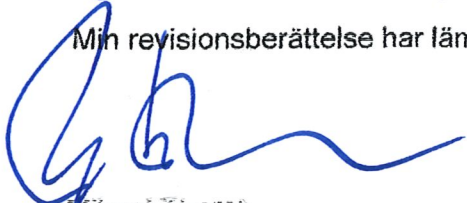


Jonathan Börjesson
Ledamot



Mitt revisionsberättelse har lämnats

27/5-2020



Mikael Thoren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ejdern i Göteborg,
org.nr 769627-5473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ejdern i Göteborg för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ejdem i Göteborg för år 2019 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed

mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jonsered den 27/5-2020

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor